

HOOFDSTUK 4 Planconcept Park Bavelse Berg

Breda, de Brabantse stad, de poort van Brabantstad vanuit Europa, de stad van de ambiance en de gemoedelijkheid. Het is een stad met vele beeldbepalende evenementen als Outdoor Brabant, Jazzfestival, Breda Live, de Singelloop e.d. Dit zijn grote, succesvolle evenementen. Bij zo'n stad past ook het nieuwe concept van een vrijetijdspark. Een concept dat de stad Breda als geheel versterkt.

In de stad bestaat de wens om na de sloop van het Turfschip weer te kunnen beschikken over een hoogwaardig evenementencomplex voor de vele evenementen die de stad kent en kende. Dit nieuwe evenementencomplex met een hal en een buitenterrein wordt gesitueerd in een totaalplan voor een vrijetijdspark. Het accent binnen dit gebied ligt op 'inspannen en beleven'. Dit thema voert als een rode draad door het planconcept, zowel ruimtelijk als in markttechnische zin. Vrijtijdsbesteding staat in deze voor het kunnen invullen van je vrije tijd door middel van recreatie, ontspanning en inspanning en/of het uitvoeren en mogelijk maken van je hobby's. Evenementen en detailhandel vinden plaats in een hoogwaardige en aantrekkelijke openbare ruimte. Zakelijke activiteiten zoals ontwerp, productie, verkoop of dienstverlening zijn gekoppeld aan recreatieve goederen of activiteiten.

Vrijtijdsvoorzieningen binnen en buiten maken de locatie aantrekkelijk; het is de plek waar je wilt zijn en gezien wilt worden. Door de innovatieve koppeling van vrijetijdsfuncties aan bijvoorbeeld detailhandel, wordt een onderscheidende kwaliteit toegevoegd ten opzichte van het bestaande vrijetijds- en winkelaanbod van de stad en wordt het huidige aanbod kwalitatief versterkt. De parkstructuur biedt tevens de mogelijkheid om een ontwikkelingslocatie voor moderne bedrijfshuisvesting in te passen.

De setting in een parkachtige omgeving met de mogelijkheid van deelname aan allerlei activiteiten op het gebied van evenementen, sport, wellness, muziek en cultuur maakt het concept van het vrijetijdspark sterk en uniek. Het concept voor het vrijetijdspark is ontstaan uit de veranderende hoeveelheid vrije tijd van de Nederlander en uit het gegeven dat men steeds meer op zoek is naar bijzondere vormen van vrijetijdsbesteding, waarbij de term 'beleven' centraal staat. Dit concept is gericht op ruimtevragende vrijetijdsconcepten die passen in een landelijke omgeving, maar kunnen profiteren van de voordelen van de nabijheid van de stad met name op het punt bereikbaarheid. Verder gaat het hier om vrijetijdsconcepten die samen bezoekers voor een dag, of dagdeel, naar het vrijetijdspark kunnen trekken, zodat je een dagje "Bavelse Berg" kunt doen. Bij dit dagje hoort ook een hapje en een drankje en daar is op verschillende plaatsen ruimte voor. Het gebied krijgt een parkachtige inrichting, zodat je op je gemak een dagje rond kunt struinen.

Binnen het totale planconcept zijn 3 deelgebieden te onderscheiden: de Berg, de Evenementenzone, het modern-gemengde bedrijventerrein met het daarbij behorende robuuste natuur- en waterbergingsgebied. De Berg en de Evenementenzone zijn voornamelijk gericht op vrijetijdsbesteding. Hoewel ze een eigen karakter hebben maakt de interactie tussen de gebieden het concept compleet; de deelgebieden functioneren optimaal wanneer ze gebruik maken van elkaars faciliteiten zoals horeca of parkeervoorzieningen. Ook het gezamenlijk voeren van een evenementenkalender en parkmanagement draagt hier aan bij. Bezoekers komen naar dit vrijetijdspark omdat er een totaalaanbod is voor vrijetijdsbesteding. Je kunt er een nieuwe mountainbike kopen, deze gelijk uittesten op één van de mountainbikeroutes binnen het gebied en daarna bijkomen in de sauna, om je vervolgens op te maken voor een mooi concert, terwijl de kinderen zich prima vermaken in de binnenspeeltuin met toezicht. De fysieke koppeling tussen de Evenementenzone en de Berg vindt plaats door de realisatie van een netwerk van wegen en paden, voor wandelaars, fietsers, ruiters en automobilisten.

4.1 De locatie

De locatie bestaat momenteel uit agrarische velden en een voormalige afvalberging. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik is Grontmij, als eigenaar van de voormalige afvalberging, al enige jaren plannen aan het ontwikkelen voor het hergebruik van de berg. De afvalberg is veilig ingepakt in een beschermende folie en wordt zorgvuldig gemonitord, waardoor er sprake is van een goede basis voor hergebruik. Hiertoe bevinden zich binnen het gebied enkele gebouwen (een technisch werkstation) waar het beheer en de monitoring van de voormalige afvalberging plaatsvindt. Op basis van een

pilotstudie naar de randvoorwaarden voor hergebruik is gebleken dat de berg onder voorwaarden geschikt is voor herontwikkeling en bebouwing. Deze plek kan, samen met de agrarische gronden aan de voet van de berg, uitstekend worden aangewend voor de functies van het concept van het vrijetijdspark. Door de ontwikkeling van Park de Bavelse Berg en de aanleg van een nieuwe weg, ontstaat er ook ruimte om de kavel in de oksel van de A27 te benutten voor bedrijvigheid.

De voorzieningen binnen het vrijetijdspark zijn veelal grootschalig. De evenementenhal en de sportretail zijn gehuisvest in grote bouwvolumes. Bouwvolumes die in maat en schaal niet of nauwelijks in de historische delen van de stad gesitueerd kunnen worden. Ook de met deze functies samenhangende verkeersstromen zijn grootschalig. Deze verkeersstromen zijn moeilijk te accommoderen op de bestaande binnenstedelijk gelegen infrastructuur. Bovendien kent het concept een belangrijke "buiten"-component. Alleen al de combinatie van indoor en outdoor mogelijkheden binnen de wereld van evenementen is al uniek binnen Nederland. De daarbij behorende vraag aan ruimte en de daarbij behorende voorzieningen zijn niet voorhanden binnen de stad.

Een situering aan de rand van de stad en met een directe koppeling met het snelwegennetwerk is daarom veel gunstiger. De voorgestelde locatie is gunstig gelegen aan de aansluiting met de A27. Waarbij ook de stedelijke Zuidelijke Rondweg op het zelfde punt aansluit op de A27. Hierdoor is de locatie optimaal bereikbaar op zowel stedelijk niveau als op regionaal en zelfs (inter)nationaal niveau. Door de naastgelegen bestaande bedrijfsbebouwing is ook de maat en schaal van de bouwvolumes aanvaardbaar. De geplande locatie voor de evenementenhal/terrein en de leisure-functies ligt op ruime afstand tot de nabijgelegen woonbebouwing van Dorstseweg, Bavel en Dorst.

4.2 De evenementenzone

De Evenementenzone heeft door middel van het aanbod van een breed scala aan evenementen en evenement gelieerde activiteiten en aanwezige functies, een bovenregionale uitstraling, die naar verwachting tot ver buiten West Brabant reikt. De Evenementenzone kent verschillende functies die elkaar aanvullen en synergetische effecten hebben. De centrale drager van deze zone, zijn de evenementen. Een vorm van belevenis creëren is het aanbieden van totaalconcepten: het geheel van belevenis en vermaak. Dit maakt de zone tot een locatie die mensen trekt voor het doorbrengen van vrije tijd. Dit speelt in op de consumentenwens wiens tijd schaars is en die, zonder er zelf veel moeite in te steken, toch op hoog niveau vermaakt wil worden.

Door het gebied niet alleen in te richten voor evenementen, maar hier vanuit het totaalconcept een vrijetijdsbesteding in te willen brengen, ontstaat een dagje of dagdeel uit in het vrijetijdspark. Om dit concept nog meer te versterken, nog een grotere aantrekkingskracht te geven en het gebied de status te kunnen geven van 'dagje uit' is er gekeken naar aanvullende functies. Een systeem dat gebaseerd is op synergetische effecten, op '1+1= 3'. Denk hierbij aan wandelpaden, ruiter- en fietspaden, mountainbike parcoursen, fietscross mogelijkheden, een trimbaan en vele andere activiteiten. Deze voorzieningen kunnen weer gekoppeld worden aan activiteiten zoals wandel- of fietstochten of een uitgebreide picknick binnen het gebied.



Figuur 4.1: Ruimte voor binnen en buitenevenementen

Het evenementencomplex bevat verschillende functies en heeft een omvang van maximaal 25.000 m². De hal heeft een capaciteit van maximaal 10.000 bezoekers. Het outdoorgebied, het evenemententerrein, beslaat een oppervlakte van ca. 3 á 4 hectare netto en biedt ruimte aan 15.000 tot 20.000 bezoekers.

Binnen het evenementencomplex bevinden zich congres-, feestzalen, horeca, de evenementenhal met bijbehorende ruimtes, een kinderdagverblijf en een Kids Palace, Youth Point, overige leisurefuncties en ondersteunende onderdelen. Er is een volledige jaarprogrammering door het maken slimme combinaties van functies, doelgroepen en bezoekmomenten. Het gehele evenementencomplex (binnen en buiten) is jaarrond beschikbaar en is gericht op een lokaal, regionaal en (inter)-nationaal publiek.

De locatie als geheel is geschikt voor een breed scala aan evenementen, beurzen en overige culturele uitingen. Het betreft evenementen op het gebied van Cultuur (waaronder concerten), Sport (topsportevenementen) en Business (beurzen). Het aanbod is daarmee breder dan andere aanbieders in de markt zoals de Heineken Music Hall, Ziggo Dome, Geldredome, Ahoy en de Jaarbeurs Utrecht. MaSys richt met haar programmering op grootschalige outdoor evenementen, grote en kleinere indoor evenementen, MICE (meetings, incentives, conferences and exhibitions), vak- en publieksbeurzen (zakelijk en particulier), concerten, culturele evenementen en uitgaan- en horeca. De programmering van het evenementencomplex richt zich naast de indoorevents ook op de outdoorevents.

Een deel van de beleving komt voort uit de toevoeging van sportretail in de evenementenzone. Er wordt hiertoe gezocht naar een retailformule die een aanvulling vormt voor zowel de binnenstad als het vrijetijdspark. Een retailformule die past binnen het concept van de evenementenzone kenmerkt zich door de beleving: try & buy. Niet alleen kunnen uiteraard producten gekocht worden, maar deze kunnen ook in en rondom de winkel geprobeerd worden. Daarnaast zal de evenementenzone voorzien in een omvangrijke buitenruimte waarin actief sport beoefend kan worden. Dit is voor Nederland een uniek concept. Op of in speciaal te realiseren locaties binnen het totaal plan (betreft ook de berg) worden mogelijkheden gecreëerd om of producten uitgebreid te proberen, of om actief te sporten. Denk hierbij aan bijvoorbeeld een mountainbikeparcours, trimbaan, voetbal-, tennis- en hockeyveldjes, een ruiterroute, een skeelerbaan en fietspaden. Tevens worden er evenementen georganiseerd op het gebied van sport om kennis te kunnen maken met deze producten. Ook overige functies als horeca en kinderopvang vormen een deel van dit totaalconcept. Het zet mensen aan om zowel actief als passief aanwezig te zijn binnen de evenementenzone.

Aan de zuidzijde grenst deze zone aan het nieuwe natuurgebied. Dit biedt goede kansen om hier ondersteunende functies te situeren. Daarbij kan gedacht worden aan horeca of aan kinderspeelparadijzen. Deze functies hebben veelal behoefte aan een omvangrijke buitenruimte. Dit buitenterrein kan dan 'groen' worden ingericht zodat een informele, zachte overgang tussen de evenemetezone en het natuurgebied ontstaat. Bovendien kan die buitenruimte, door het realiseren van een laag maaiveld, een rol spelen in de waterbergingsopgave.

4.3 De berg

Waar aan de voet van de berg het accent ligt op evenementen en actieve sportbeleving, ligt op de berg het accent op vrijetijdsbesteding in een groene, parkachtige omgeving. Het concept is terug te voeren op een drietal overkoepelende thema's: Sport, Interactivity en Wellness.

De relatie tussen binnen en buiten staat ook bij de invulling van de berg. Zo valt te denken een putting green bij een golfshop, een buitenskatebaan naast een skatecentrum, een zonneweide naast de sauna etc. Van elke aanbieder op de berg wordt verlangd dat het concept van binnen en buiten doorgevoerd wordt. Door de stedenbouwkundige opzet in 'velden' is het mogelijk het plan goed te faseren en te thematiseren. De inrichting van de velden is flexibel. Zo is een prettig verblijf voor bezoekers mogelijk ook als het hele programma nog niet is gerealiseerd. 'Open plekken' kunnen worden gebruikt voor bijvoorbeeld een trampolinepark, een kinderboerderij of kunstworkshops maar ook voor parkeren dicht bij de al gerealiseerde voorzieningen.

Sport & Interactivity

Op het gebied van sport biedt het vrijetijdspark ruimte aan diverse sportieve activiteiten. Het kijken naar of het meeleven met sportieve inspanningen van anderen wordt hier als ontspannende activiteit ook onder begrepen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen indoor- en outdooractiviteiten. Door de hoogteverschillen in het gebied zijn hier klimmen en veldlopen mogelijk, maar ook unieke activiteiten als "zorbing", waarbij één persoon in kunststof bal van een helling rolt. Door dit te combineren met een aanbod aan binnenactiviteiten, zoals een binnenspeeltuin, een schietbaan of een squashcentrum kan ook hier bij alle weersomstandigheden actief gerecreëerd worden. De sportieve activiteiten worden gecombineerd met sportevenementen, zoals wielerrondes en hardloopwedstrijden voor diverse doelgroepen.



Figuur 4.2: Diverse sportmogelijkheden binnen het plangebied

Het aanbod aan sportieve activiteiten wordt aangevuld met retail, waarbij de nadruk ligt op sportretail, maar ook op het gebied van wellness en leisure is retail mogelijk. Ook voor de retail op de berg geldt dat het aanbod afgestemd moet zijn op en niet zwaarwegend concurrerend mag zijn met het aanbod in het centrum. Door de beschikbare ruimte in en rondom het plangebied, met hoogteverschillen, verharde en onverharde paden en de aanwezigheid van water en drassige gebieden leent ook de berg zich uitstekend voor een try & buy concept. Binnen het thema sport is er ruimte voor kleinere specialistische sportwinkels die aanvullend kunnen zijn op de functies binnen het gebied en die een geheel eigen klantenkring hebben die tot ver buiten de stad en buiten de regio strekt. Deze specialistische winkels versterken de thematische invulling. Zo kun je met je paard naar de gespecialiseerde ruitershop om zadels te passen die je vervolgens kunt uitproberen op een ruiterroute in het gehele gebied. Of je probeert verschillende clubs uit de golfshop uit bij het golfoefencentrum.

Onder interactivity vallen allerlei activiteiten die je in groepsverband doet. Plezier en vermaak door actief bezig te zijn met gezin, vrienden of collega's. Denk aan een gaming hall of paintballen. Ook hier geldt dat activiteiten binnen en buiten kunnen plaatsvinden. Ontspannen door zelf bezig te zijn.

Wellness

Het vrijetijdspark leent zich uitstekend voor wellness. De aanwezige ruimte, het binnen en buiten concept en het geweldige uitzicht vanaf de berg maken deze locatie hiervoor bijzonder geschikt. Wellness is gericht op het verzorgen van de innerlijke en uiterlijke mens. Het thema valt op te delen in twee hoofdthema's te weten, health en beauty. Het uitzicht vanaf de berg over het buitengebied van Breda en de omliggende bossen roept het gevoel van rust en ruimte op dat past bij een wellness activiteit, zoals een sauna of een spa. Voor wellness kan optimaal gebruik gemaakt worden van de beschutting die met het aan te leggen park op de berg wordt gecreëerd en van de openheid aan de randen van de berg. Voor dergelijke vormen van vrijetijdsbesteding is juist de verbinding tussen binnen en buiten van groot belang. In Breda en in haar nabijheid is momenteel nog geen grootschalig wellness-concept aanwezig, waardoor men geneigd is uit te wijken naar andere steden in Brabant zoals Den Bosch.



Figuur 4.3: Uitzicht vanaf de berg op de omgeving

4.4 Invulling totaalconcept

Horeca

Uit de totale opzet blijkt dat het concept van het vrijetijdspark nadrukkelijk gericht is op het actief bezig zijn en beleven. Ter completering van het dagje uit zullen er voldoende keuzemogelijkheden worden geboden om de inwendige mens te voorzien. Behalve dat de horeca een ondersteunende functie als catering zal hebben, zal de meeste horeca ook zelfstandig klanten aan zich weten te binden.



Figuur 4.4: Terrassen en waterelementen krijgen een plek binnen de parkachtige opzet



Figuur 4.5: Werklocaties

Vrijtijdsbesteding vindt hoofdzakelijk in de weekenden en op de avonden plaats. Als aanvulling hierop is gezocht naar een functie die ook overdag voor activiteit zorgt en die ook bijdraagt aan het concept. Daarom is gekozen voor werklocaties op de berg. De werklocaties kunnen plaats bieden aan kleinschalige bedrijven die hun bestaansrecht ontleen aan zaken die thematisch met het concept van het vrijetijdspark verbonden zijn. Denk bijvoorbeeld hierbij aan bedrijven die vliegers produceren, skateboards pimpen, reclame op luchtballonnen maken etc. Door de locatie op het vrijetijdspark kunnen werknemers en klanten het gevoel krijgen ook daadwerkelijk met het product of de dienstverlening verbonden te zijn. De werkfuncties worden in beginsel gescheiden van het gedeelte waar de andere publieksfuncties zijn gesitueerd. Maar wel zodanig dat er voor de bedrijven die zich hier vestigen een zeer aangenaam werkklimaat ontstaat doordat de bijzondere kwaliteiten van deze omgeving ook ten volle worden benut voor deze functies. Deze bedrijven zijn dusdanig gesitueerd binnen het plangebied dat ze zowel onderdeel uitmaken van Hoogeind en hier de afronding van vormen als onderdeel uitmaken van de functies op de berg.

4.5 Blauwgroene buitenruimte

Het vrijetijdspark, gelegen op de overgang van het stedelijk naar het landelijk gebied, wordt ingericht als een park. Delen van het Park zullen een stedelijke uitstraling krijgen, andere delen meer een landelijke. De stedelijke inrichting is hoofdzakelijk aan de stadskant te vinden, de landelijke invulling meer aan de kant van het buitengebied. Aan de zuidzijde van het plangebied komt de natuur letterlijk het plangebied binnenstromen, want hier lopen de Gilzewouwerbeek en de Molenley. Deze gekanaliseerde beken worden opnieuw gevormd en opgenomen in een ecologische structuur. De ecologische structuur van de Gilzewouwerbeek bestaat uit de beek, met daaraan grote, brede ecologisch ingerichte terreinen (als ware het een parelsnoer).

Deze parel is zowel gericht op het verbeteren van de ecologische waarde van de beek, als op het bieden van een meerwaarde voor het planconcept. Daarnaast zal het zuidoostelijke gedeelte van de evenementenzone worden ingericht als een blauw-groene ruimte, met o.a. wandel- ruiter- en mountainbikepaden, die als verbindende elementen door het plangebied lopen.

Het zicht op Park de Bavelse Berg wordt sterk bepaald door de inrichting van het natuurgebied. Door de verspreide aanplant van bosschages is het complex slechts zichtbaar 'achter het groen'. Dit groen zorgt, samen met de beplanting bij de bebouwing, voor een zachte overgang tussen stad en land. Het zorgt er ook voor dat de stad op afstand blijft van het buitengebied. Het gehele Park de Bavelse Berg is natuurlijk wel zichtbaar vanaf de Dorstseweg en de Bavelstraat; er is ook immers geen reden om het achter groen te verstoppen of te camoufleren, het is juist een complex om trots op te zijn.

Naast dit transparante, groene zicht op Park de Bavelse Berg is ook de getrapte opbouw van de bebouwing van belang voor de indruk die het complex oproept vanuit het buitengebied. De eerste gebouwen zijn enige kleinschalige gebouwen in een enigszins vrije positionering, waarachter het grootschalige evenementencomplex en de grootschalige detailhandelsvestiging, alsmede het gebouw van Abbott, gelegen zijn. Ook dit aspect draagt bij tot een geleidelijke overgang van stad en land.

Ten aanzien van de bebouwing op het bedrijventerrein geldt dit natuurlijk in mindere mate, maar ook hier zorgen de bosschages in het natuurgebied voor een transparant, groen zicht op de bebouwing. De rand van het bedrijventerrein kent eveneens een groenaanplant, die bijdraagt aan de beleving van stad en land.

4.6 Bedrijventerrein

Het bedrijventerrein maakt integraal onderdeel uit van het project Park de Bavelse Berg. Het terrein is circa 10 hectare bruto groot. De centrale ontsluiting van Park de Bavelse Berg op de A27 dient ook ter ontsluiting van dit bedrijventerrein. In aansluiting op de kwaliteit van het naastgelegen Hoogeind wordt dit bedrijventerrein aangemerkt als een 'modern-gemengd'. Dit houdt dat hier plaats is voor reguliere bedrijven in de milieucategorieën 2 en 3. Dit houdt ook in dat lichte en zware bedrijvigheid niet is toegestaan.

Het terrein is gelegen in het gebied Integratie stad-land. In dit gebied dient gestreefd te worden naar een wederzijdse versterking van de verstedelijking en de landschappelijke kwaliteit. Het belang van zorgvuldig ruimtegebruik, zowel van het land in algemene zin als specifiek op dit bedrijventerrein, is evident. De ligging aan de A27 brengt het ontwerpthema 'snelwegpanorama' met zich mee. Deze drie begrippen leiden tot een inzet om te komen tot een hoogwaardige uitstraling.

Aan de zijde van de A27 wordt gestreefd naar de ontwikkeling van hoogwaardige bedrijven, die zich ook presenteren naar de A27. De grenzen van de kavels aan deze zijde worden met bomen ingeplant, zodat een geleiding in de bebouwingwand ontstaat en gelijktijdig ook een verdere inpassing van het bedrijventerrein in het landschap. Aan de zuidzijde is een hoogtebeperking zodat de bebouwing minder zichtbaar is vanaf de Dorstseweg. De oostzijde kent een verplicht percentage beplanting, zodat de overgang naar het natuurgebied wordt verzacht. Aan de randen van het terrein is ruimte voor bedrijven van een reguliere omvang, terwijl het centrale deel van het terrein ook ruimte biedt aan bedrijven van een grotere omvang.